



DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO DI EUR S.p.A.

N. 29 DEL 29/02/2024

ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA E/O A GUASTO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILE ED IMPIANTISTICA PRESSO GLI EDIFICI DI PROPRIETÀ DI EUR S.p.A. - LOTTO 2 - CIG: 7997013FE1

L'AMMINISTRATORE DELEGATO DI EUR S.p.A.

PREMESSO CHE:

- Con Determinazione a contrarre n. 127/2019, EUR S.p.A. ha indetto una procedura aperta di rilevanza europea in due lotti ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, volta alla stipula di un Accordo Quadro con un operatore economico, ai sensi dell'art. 54, co. 3 del medesimo decreto per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica presso gli edifici di proprietà di EUR S.p.A. di durata triennale;
- all'esito alla suddetta procedura di gara, in data 25/05/2020 è stato stipulato l'Accordo Quadro per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica - lotto 2 - tra EUR S.p.A. e l'operatore economico aggiudicatario Natuna S.r.l.;
- in data 27/05/2020, il Direttore di Esecuzione del Contratto ha provveduto a dare avvio al servizio tramite apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti;
- l'operatore economico aggiudicatario Natuna S.r.l. ha offerto in sede di gara:
 - a. **€ 1.201.029,73** per i servizi a canone fisso e variabile oltre IVA ed oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad **€ 70.271,00**;
 - b. **€ 804.842,46** per i servizi di manutenzione extra canone a guasto/richiesta e dei lavori di manutenzione straordinaria programmata oltre IVA ed oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad **€ 50.124,00**.

EUR SpA

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583
Partita Iva 02117131009
Capitale Sociale €738.248.000,00i.v.



- l'importo di aggiudicazione è risultato essere pari ad € **2.005.872,19** (euro duemilionicinquemilaottocentosettantadue/19) oltre I.V.A. ed oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € **120.395,00** (euro centoventimilatrecentonovantacinque/00);
- per effetto di quanto sopra i servizi contrattualizzati si compongono in:
 - i. servizi a canone fisso (coordinamento e gestione tecnica, reperibilità, presidio fisso), importo contrattuale pari ad € **375.976,81**, oltre a € **12.250,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - ii. servizi a canone variabile (manutenzione ordinaria programmata), importo contrattuale pari ad € **825.052,93** oltre a € **58.021,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - c. servizi extra canone (manutenzione a richiesta/guasto o danno e presidio a richiesta), importo contrattuale pari a € **498.562,46** oltre a € **24.124,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - d. lavori di manutenzione straordinaria programmata, importo contrattuale pari a € **306.280,00** oltre a € **26.000,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

Con apposita relazione il Direttore per l'Esecuzione del Contratto ha rappresentato e dato atto di quanto segue:

- con atto aggiuntivo del giorno 04/08/2022 si è proceduto ad una riparametrazione degli importi contrattuali senza alcun costo aggiuntivo,
- successivamente, in data 25/05/2023 con nota prot. EUR n. 2023002143, è stata concordata tra le parti la possibilità di continuare ad avvalersi dello svolgimento dei servizi in oggetto oltre il termine finale dell'Accordo Quadro e cioè per ulteriori 60 giorni naturali e consecutivi (ossia fino alla data del 25/07/2023) essendo state interrotte talune attività all'atto di stipula del contratto a causa della pandemia da Covid-19;
- successivamente è stato stipulato tra le parti in data 21//07/2023 un atto aggiuntivo ai sensi dell'art. 106, co. 1, lett. c) del d.lgs. n. 50/2016 che ha aumentato l'importo contrattuale per i servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica Lotto 2 – CIG: 7997013FE1 di complessivi € **201.880,52** ed esteso la durata dell'Accordo Quadro per un periodo pari a **274** giorni naturali e consecutivi, fissando il nuovo termine contrattuale al 1° marzo 2024;



- in data 22/12/2023 è stata indetta la nuova procedura ad evidenza pubblica diretta alla stipula di quattro distinti Accordi Quadro con quattro distinti operatori economici ai sensi dell'art. 59, co. 3 del d.lgs. n. 36/2023 per l'affidamento del servizio di manutenzione edile ed impiantistica degli edifici di proprietà di EUR S.p.A. (CIG: A0432848B6, A0432AEB5E; A0432F4524, A04330B81E);
- durante l'esecuzione dell'appalto sono sorte circostanze imprevedute ed imprevedibili, essendosi verificati danneggiamenti, guasti o rotture manifestatesi nel corso degli ultimi mesi di vigenza del contratto presso gli immobili di proprietà della società; inoltre le relative attività da svolgere rientrano interamente nella casistica progettuale di "manutenzione straordinaria" non andando pertanto ad alterare la natura generale del contratto;
- risulta necessario intervenire tempestivamente nella risoluzione delle problematiche emerse in quanto la loro persistenza comporterebbe l'impossibilità per i locatari di fruire a pieno degli immobili locati con conseguente possibile inadempimento contrattuale da parte di EUR S.p.A.;
- inoltre, nelle more dell'aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica indetta in data 22/12/2023, risulta altresì necessario garantire la continuità dei servizi a canone fisso e variabile al fine di garantire le ordinarie attività di manutenzione nonché di presidio, coordinamento e reperibilità sugli immobili oggetto del presente appalto.

VISTO

- l'art. 106, co. 1, lett. c) del d.lgs. n. 50/2016 stabilisce altresì che *"I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti: c) ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7:*
 - a. *la necessità di modifica è determinata da circostanze imprevedute e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;*
 - b. *la modifica non altera la natura generale del contratto".*



- l'art. 106, co. 7 del d.lgs. 50/2016, stabilisce che "nei casi di cui al comma 1, lettere b) e c), per i settori ordinari il contratto può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica".

Richiamata ogni altra norma o disposizione applicabile alla fattispecie;

Visti gli atti richiamati che costituiscono parte integrante della presente determinazione, tra i quali rientra anche la relazione del Responsabile Unico del Procedimento;

Tutto ciò premesso, visto e considerato, l'Amministratore Delegato di EUR S.p.A., Ing. Angela Maria Cossellu

DETERMINA

per le motivazioni suesposte:

- di incrementare l'importo contrattuale di ulteriori € **372.878,16** oltre € **11.308,17** per oneri relativi alla sicurezza e oltre IVA per un totale di € **384.186,33** (euro trecentottantaquattromilacentottantasei/33), oltre IVA, necessari per l'esecuzione dei servizi e dei lavori sopra descritti, tenendo anche conto di alcune economie ancora presenti nell'ambito del presente appalto; il tutto come meglio specificato nella seguente tabella:

Incremento delle prestazioni oggetto della variante suppletiva al 26.05.2024			
Descrizione	netto	sicurezza	totale
Servizi a canone fisso (Coordinamento reperibilità e presidio)	27.007,66 €	848,07 €	27.855,73 €
Servizi a canone variabile (Manutenzione Ordinaria Programmata)	20.197,24 €	1.433,87 €	21.631,11 €
Servizi extra canone (Manutenzione a richiesta/guasto o danno e presidio)	278.258,81 €	10.443,95 €	288.702,76 €
Lavori (Lavori di manutenzione straordinaria programmata OG11)	47.414,45 €	1.417,72 €	45.996,73 €
Totali servizi e lavori	372.878,16 €	11.308,17 €	384.186,33 €

- conseguentemente di estendere la durata dell'Accordo Quadro per il periodo di **86** giorni naturali e consecutivi (e pertanto sino alla data del **26/05/2024**).
- di conseguenza l'importo complessivo dell'appalto, a seguito della presente modifica contrattuale, ammonta ad € **2.620.104,13** oltre oneri della sicurezza pari ad € **92.229,93** per un importo complessivo contrattuale di **2.712.334,06** oltre IVA.

L'Amministratore delegato
Angela M. Cossellu

